

Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fouju visant la création du Campus IA

Dossier de concertation

Dossier de concertation	1
Objet de la concertation	3
Cadre juridique	4
1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme	4
2. L'organisation d'une concertation préalable	4
Présentation du projet	5
1. Présentation du site actuel	5
2. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et zonages environnementaux impactant le secteur	6
3. Un projet nécessitant une évolution du PLU	7
4. Les enjeux de la mise en compatibilité du PLU	8
5. La programmation générale du projet	9
L'intérêt général du projet	10
1. L'intérêt général au sens du code de l'urbanisme	10
2. L'intérêt général du projet	10
Les évolutions du PLU	15
1. Le PLU en vigueur	15
2. Règles applicables sur le secteur	15
3. Les évolutions envisagées au PLU	18
4. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	21
Les modalités de la concertation	22

Objet de la concertation

Dans le cadre de la Stratégie nationale pour l'intelligence artificielle et des ambitions de souveraineté numérique portées par la France, la commune de Fouju souhaite contribuer à la transition numérique et au développement territorial en accueillant des infrastructures numériques stratégiques, et notamment des datacenters, systèmes de calcul de haute performance et activités liées à la formation professionnelle en IA, à travers le développement du projet de « Campus IA ».

Ce projet s'inscrit dans une dynamique locale de développement économique engagée de longue date. Il concerne un foncier identifié depuis plusieurs années pour accueillir des activités économiques, et déjà inscrit dans une démarche d'aménagement au travers de la ZAC « Parc d'Activités de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju », créée en 2013 par le « Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement Crisenoy Fouju Moisenay (SMCID) ».

En outre, le projet s'inscrit pleinement dans les zones d'urbanisation préférentielles définies par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF-E), approuvé par décret le 10 juin 2025.

Initialement dédiée à l'accueil d'activités logistiques, la zone concernée doit aujourd'hui évoluer pour permettre l'implantation d'un projet combinant datacenters, systèmes de calcul de haute performance et activités liées à la formation professionnelle en IA. Cette évolution implique une adaptation du document d'urbanisme afin de garantir la compatibilité du projet avec les documents de planification en vigueur.

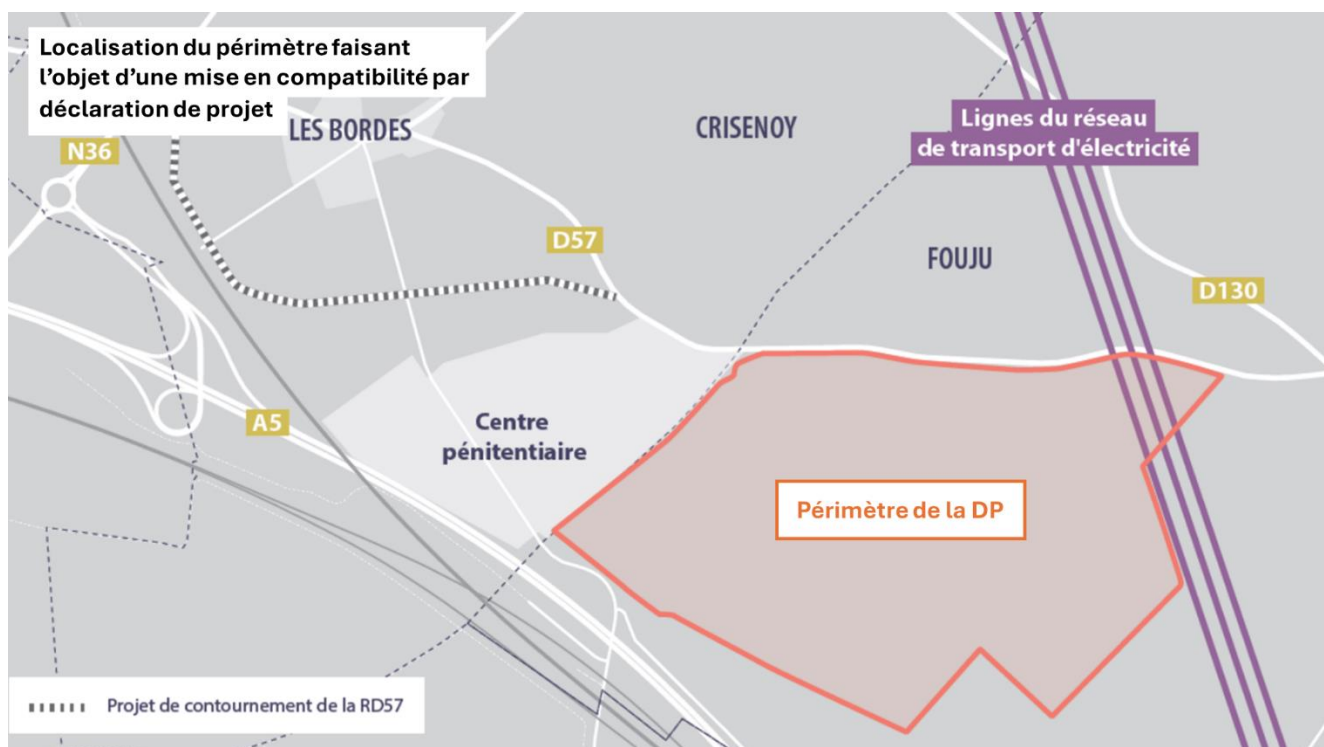
Pour encadrer cette démarche, il a été décidé de recourir à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet. En effet, compte tenu de la création d'infrastructures stratégiques et souveraines, du développement de l'emploi local, et de sa contribution au développement d'une offre de formation numérique locale, le projet porté par Campus IA présente un intérêt général. C'est pourquoi, par délibération en date du 6 octobre 2025, le Conseil Municipal de Fouju s'est réuni et a délibéré pour lancer cette procédure de déclaration de projet.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, et compte tenu des caractéristiques du projet, il a été décidé d'organiser une concertation préalable avec le public, qui se tiendra du 4 novembre au 4 décembre 2025, avec les objectifs suivants :

- Présenter les modifications prévues au PLU actuel ;
- Assurer l'information et la participation du public ;
- Recueillir les observations et propositions du public et y apporter des réponses.

Un bilan de cette concertation sera établi, présentant les mesures jugées le cas échéant nécessaires à mettre en place pour répondre aux enseignements tirés de la concertation. Ce bilan sera diffusé sur le site internet de la commune de Fouju (fouju.fr) et joint au dossier d'enquête publique qui se déroulera en 2026.

Le présent document a pour objectif de présenter le contexte, les caractéristiques, et l'intérêt général du projet, ainsi que le projet d'évolution des documents du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fouju.



Périmètre faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Cadre juridique

1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, un projet peut être déclaré d'intérêt général, ce qui permet, le cas échéant, d'adapter les documents d'urbanisme ou de planification pour en permettre la réalisation.

L'évolution du document d'urbanisme est mise en œuvre conformément aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme, **après l'organisation d'une enquête publique** portant à la fois sur l'évolution du document et la justification de l'intérêt général du projet en question.

Dans le cadre d'une telle procédure, les évolutions du document ne concernent que le périmètre du projet à l'origine de la procédure.

2. L'organisation d'une concertation préalable

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumise à évaluation environnementale, ce qui est le cas ici, une concertation préalable du public doit être organisée.

Les modalités de cette concertation sont définies en page 22 du présent document.

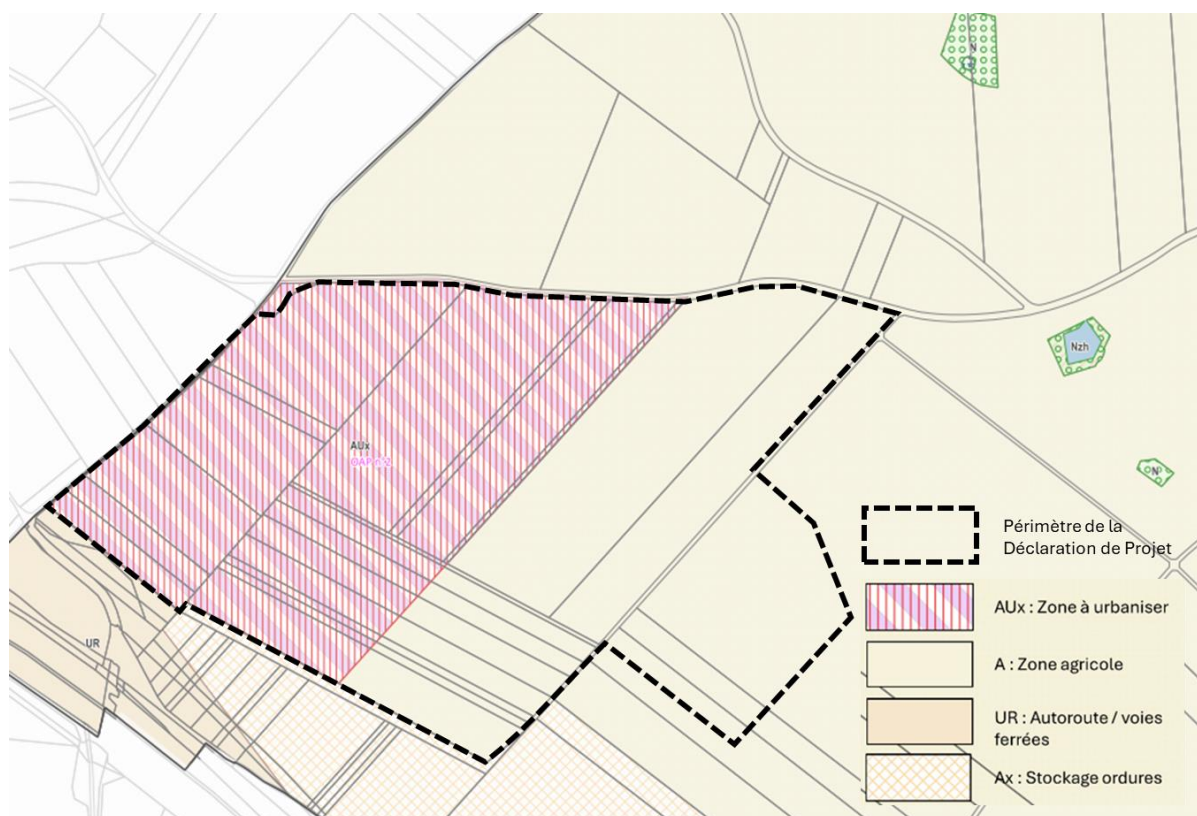
Présentation du projet

1. Présentation du site actuel

Situation et occupation du foncier du site

Le foncier concerné par la procédure de mise en compatibilité se situe au sud-ouest de la commune de Fouju. Ce secteur est depuis longtemps destiné à accueillir des activités économiques. Cela s'est traduit par :

- La création du « Parc d'Activités de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju » (anciennement « ZAC des Bordes ») en 2013 ;
- L'inscription de cette zone dans le SDRIF puis dans le SDRIF-E
- 40 hectares environ déjà identifiés comme zone à urbaniser (AUx) dans le PLU de Fouju



Périmètre de la DP - règlement graphique du PLU de Fouju



Périmètre de la DP - image satellite Géoportail

Le périmètre de la Déclaration de Projet s'étend sur plusieurs dizaines d'hectares cultivés, à vocation économique.

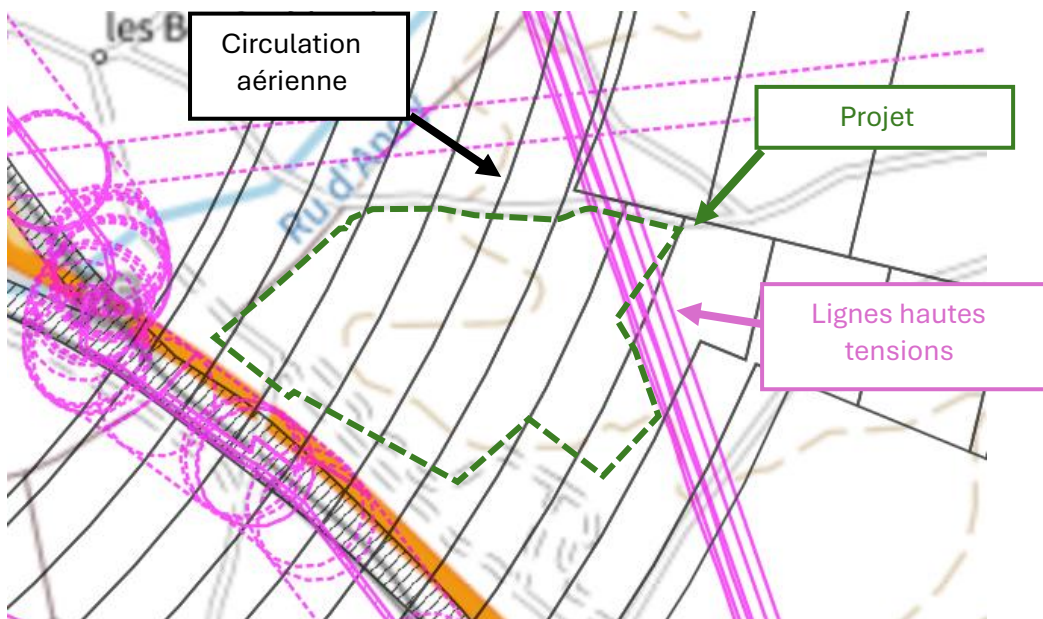
Il est bordé :

- A l'est et au nord par des terrains cultivés sur la commune de Fouju ;
- Au sud par l'autoroute A5, la ligne à grande vitesse Paris-Lyon et par un site d'enfouissement des déchets ;
- A l'ouest par des terrains cultivés sur la commune de Crisenoy, qui font l'objet d'un projet de construction d'un centre pénitentiaire ;

2. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et zonages environnementaux impactant le secteur

Le site du projet fait l'objet de plusieurs servitudes d'utilité publique à savoir :

- Une servitude de passage pour les lignes hautes tensions traversant une partie du site ;
- Une servitude de circulation aérienne avec la proximité de l'aéroport de Melun-Villaroche.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

La zone du projet ne se trouve dans aucun périmètre de protection environnementale : elle n'est pas située à proximité d'une zone Natura 2000 ou d'une ZNIEFF.

3. Un projet nécessitant une évolution du PLU

Le site concerné par le projet fait l'objet, depuis de nombreuses années, d'une réflexion portée par les besoins du territoire en matière de développement économique. La création de la ZAC ainsi que l'actuel PLU, qui intègre déjà cette vocation avec des secteurs à urbaniser initialement destinés à accueillir des activités logistiques, en témoignent.

Le contexte économique et les besoins du territoire ayant évolué, le projet aujourd'hui envisagé sur cette zone prévoit l'implantation de datacenters. Même si, au titre de la réglementation du code de l'urbanisme¹, les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique incluent les centres de données, ce nouvel usage plus spécifique nécessite d'adapter les règles d'urbanisme en vigueur. En effet, les prescriptions actuelles, conçues pour des activités logistiques classiques, ne sont pas toutes adaptées aux caractéristiques techniques, urbaines et environnementales propres aux data centers.

Par ailleurs, le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du SDRIF-E, qui ouvre à l'urbanisation environ 70 hectares sur ce secteur. Or, la zone aujourd'hui constructible sur la commune de Fouju est d'environ 40 hectares et le PADD prévoit que la zone d'activité doit se développer en cohérence avec les objectifs du SDRIF-E. Une extension maîtrisée du périmètre à urbaniser est donc nécessaire pour mettre en cohérence le PLU avec les objectifs du nouveau SDRIF-E.

L'extension de 30 hectares de la zone AUx modifie l'équilibre général du Plan Local d'Urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit donc être modifié pour prendre en compte ce nouveau projet. C'est tout l'intérêt d'une Déclaration de Projet emportant mise en

¹ Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, article 5.

compatibilité du PLU (DPMEC) portée par la commune : elle permet d'adapter le PADD et, par conséquent, l'ensemble des pièces du PLU :

- Mise à jour du Rapport de Présentation
- Adaptation du PADD pour intégrer les nouveaux objectifs du SDRIF-E
- Création d'une nouvelle OAP pour y intégrer les spécificités des datacenters,
- Adaptation du règlement graphique pour assurer une cohérence avec la nouvelle OAP
- Evolution du règlement écrit pour encadrer ce nouveau type d'activité.

4. [Les enjeux de la mise en compatibilité du PLU](#)

Les enjeux identifiés du projet de Campus IA sont nombreux :

Développer l'économie et l'emploi local

Le territoire de la Communauté de Communes de Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) ne dispose actuellement que de peu de zones d'activités économiques de taille significative, et celles existantes sont aujourd'hui pleinement occupées. La création de la ZAC et son inscription au SDRIF-E, ainsi que la délimitation initiale de la zone AUx, répondaient déjà à ce besoin.

L'extension de cette zone AUx, conforme aux orientations du nouveau SDRIF-E, vient renforcer la capacité du territoire à accueillir de nouvelles activités économiques. Elle contribue ainsi à accroître son attractivité et sa compétitivité, tout en favorisant la création d'emplois, directs comme indirects.

Renforcer la sécurité numérique et la souveraineté des données

Dans un contexte de transformation numérique accélérée, les datacenters jouent un rôle stratégique en tant qu'infrastructures essentielles au fonctionnement de l'économie, des administrations et des services publics. Ils assurent l'hébergement sécurisé des données, la disponibilité des services en ligne, et la continuité des systèmes informatiques.

Le projet porté s'inscrit pleinement dans cette logique de renforcement de la résilience numérique nationale.

Encadrer rigoureusement le développement du site

La Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet permet de développer un dispositif clair de régulation et de maîtrise de l'aménagement, garantissant un développement harmonieux, cohérent et durable du site. Cet encadrement sera permis par l'actualisation des différents documents qui composent le PLU et plus particulièrement l'OAP et les règlements écrit et graphique.

En instaurant ces garanties dès la phase de modification du PLU, les collectivités locales affirment leur volonté de construire un projet maîtrisé, anticipé et respectueux de son environnement, tant naturel qu'humain.

Assurer une bonne insertion dans le paysage

Le foncier concerné, situé en frange sud du territoire communal de Fouju, présente de nombreux atouts pour limiter les impacts sur le cadre de vie :

- Éloigné du bourg, le projet n'engendrera aucune cohabitation directe avec les zones d'habitation existantes ;
- Le projet s'inscrit dans un secteur dont la vocation est déjà fonctionnelle : autoroute A5, ligne LGV Paris-Lyon, centre d'enfouissement technique, et futur centre pénitentiaire à Crisenoy.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des futures constructions. La modification du PLU s'accompagnera d'exigences, notamment en matière de qualité architecturale, de préservation des continuités écologiques, de traitements végétalisés. L'ambition est de faire émerger un projet qui, au-delà de sa fonctionnalité, se distingue par sa qualité visuelle et son exemplarité en matière d'aménagement.

Valoriser le potentiel de raccordement électrique

Le site présente un avantage stratégique pour l'implantation de datacenters : la proximité immédiate de lignes à très haute tension (THT). Cette configuration permet un raccordement direct et fiable au réseau national, élément déterminant pour ce type d'activité à intensité énergétique.

Permettre la mutualisation des règles applicables :

Le projet, reposant sur le modèle d'un campus s'inscrit dans une logique d'aménagement commun rationalisé. Dans ce cadre, il est essentiel de prévoir la possibilité de mutualiser certaines obligations inscrites au PLU actuel, tels que les espaces verts, les solutions de gestion des eaux pluviales, les voiries et zones de stationnement.

Cette approche mutualisée contribuera à renforcer la cohérence d'ensemble du projet, à réduire son empreinte environnementale et à optimiser l'utilisation des ressources foncières et techniques.

5. La programmation générale du projet

Le projet Campus IA a vocation à se développer de manière progressive, au rythme des besoins des acteurs du secteur. Chaque bâtiment pourra soit être dédié à un utilisateur unique, soit être exploité par plusieurs sociétés ou fournisseurs d'accès sur le principe de la co-location. Pour permettre cette montée en puissance progressive, le phasage prévisionnel du projet prévoit à ce jour une mise en service progressive à partir de 2028 comprenant :

Pour la première phase de développement :

- Plusieurs bâtiments de datacenters
- Un raccordement provisoire réalisé par RTE au réseau 400 000 Volts
- Un poste source électrique privé
- Un bâtiment de formation
- Des espaces communs (voiries, réseaux, aménagements paysagers, ...) associés aux programmes ci-dessus
- Des espaces laissés libres et des haies permettant de renforcer les continuités écologiques

Pour les phases ultérieures de développement :

- Un raccordement définitif réalisé par RTE au réseau 400 000 Volts
- Plusieurs bâtiments de datacenters
- Des espaces communs (voiries, réseaux, aménagements paysagers, ...) associés aux programmes ci-dessus
- Des espaces laissés libres et des haies permettant de renforcer les continuités écologiques

L'intérêt général du projet

1. L'intérêt général au sens du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet doit porter sur les évolutions projetées du plan, nécessaires pour la réalisation du projet en question, mais aussi sur le caractère d'intérêt général de ce dernier qui justifie le recours à une telle procédure.

Les actions et opérations d'aménagement relevant de l'intérêt général au sens du livre indiqué dans l'article L300-6 du code de l'urbanisme sont listées à l'article L. 300-1 du même code. On retrouve notamment les actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain et d'organiser la mutation ou l'accueil des activités économiques.

2. L'intérêt général du projet

Au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, le caractère d'intérêt général du projet peut être reconnu « au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ».

Concernant le développement du projet de Campus IA, ces objectifs sont les suivants :

Souveraineté numérique et protection des données

- Les datacenters contribuent à la souveraineté numérique en permettant que les données stratégiques et sensibles soient hébergées et traitées sur le sol national, conformément aux orientations prioritaires de l'État et aux exigences réglementaires européennes (RGPD, etc.).
- Le projet améliore la résilience numérique du territoire face à l'augmentation des données produites, à la nécessité de protéger la société contre les cyber-risques ou les coupures majeures d'accès, consolidant ainsi la sécurité et la continuité des services essentiels.

Création d'emplois locaux pour accompagner la croissance démographique du territoire

- Démographie

On constate dans le tableau ci-dessous que la commune de Fouju connaît à nouveau depuis 2006 une croissance importante pour une commune de cette envergure (+ 142 habitants en 16 ans, soit une augmentation de 29%). A l'échelle de la Communauté de Commune de la Brie des Rivières et Châteaux, on observe une croissance démographique soutenue sans discontinuer depuis 1968, avec une augmentation de 15% en 16 ans.

- Evolution de la population de Fouju (INSEE, 2022)

1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
271	274	357	551	523	489	562	578	631

- Evolution de la population de la CCBRC (INSEE, 2022)

1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
17 202	19 315	24 624	29 060	32 941	35 214	36 883	38 925	40 561

- Emploi

Le nombre d'emplois sur le territoire communal est marginal ce qui induit un indice de concentration de l'emploi particulièrement faible de 13,5 emplois pour 100 actifs sur le territoire. Ce chiffre est deux fois inférieur à celui de l'intercommunalité et quatre fois inférieur à celui du département. On peut également noter que le taux de chômage à Fouju est très faible.

L'implantation d'une activité économique de cette envergure (le campus de datacenters permettant une création de plusieurs centaines d'emplois directs et indirects) aura ainsi un impact significatif à l'échelle de la commune de Fouju comme de l'intercommunalité, ce qui permettrait de rééquilibrer le rapport entre les emplois et les actifs sur le territoire.

	Emploi 2011	Emploi 2016	Emploi 2022	Indice de concentration de l'emploi (2022)	Taux de chômage en 2022
Fouju	38	66	43	13,5	3,1 %
CCBRC	7 122	7 656	7 773	38,8	5,3 %
Département	442 376	456 234	485 555	74,2	8,1 %

Source : INSEE, 2022

Adéquation entre la population active locale et les emplois offerts sur le territoire

On constate qu'il y a une proportion similaire de cadres et une sur-représentation de professions intermédiaires parmi les actifs habitant la CCBRC par rapport au Département.

En revanche, les postes de cadres, de professions intermédiaires et d'employés sont sous-représentés parmi les emplois offerts sur les communes de la CCBRC.

La création d'emplois générée par le projet permettra de rééquilibrer l'offre d'emplois sur le secteur en matière de catégorie socioprofessionnelle, par la création de postes d'ingénieurs et de techniciens liés à la maintenance du site notamment.

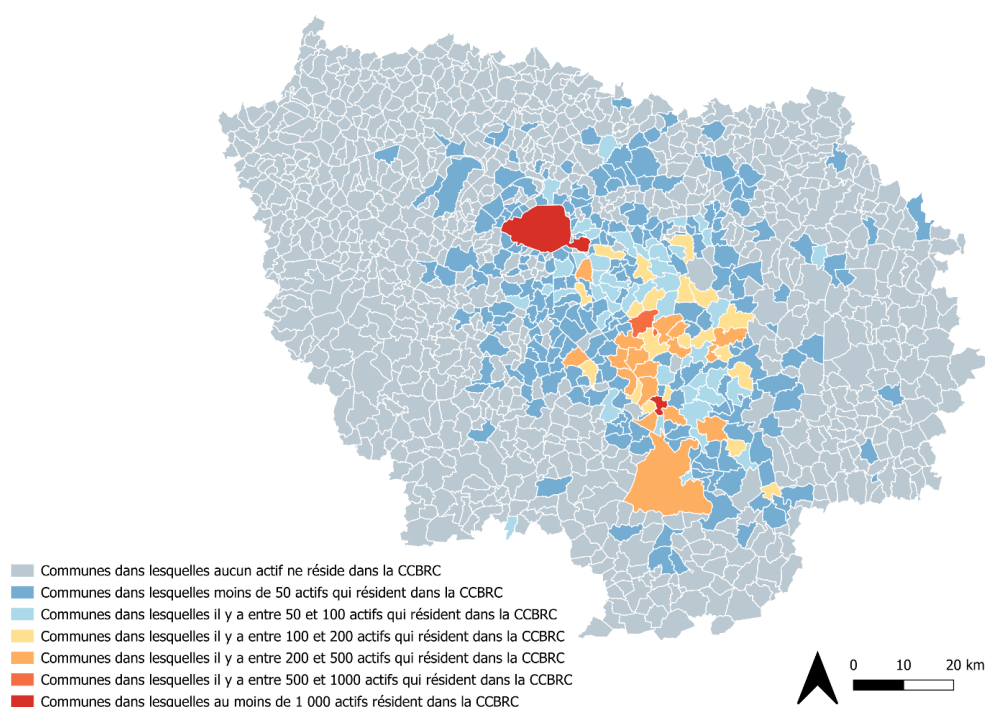
- **Emplois par groupe socioprofessionnel en 2022 (INSEE, 2022)**

	CCBRC		Seine-et-Marne	
	2022	%	2022	%
Agriculteurs exploitants	137	1,7 %	2 264	0,5 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	974	12 %	32 753	6,7 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 081	13,3 %	84 825	17,3 %
Professions intermédiaires	2 065	25,4 %	135 230	27,5 %
Employés	1 967	24,2 %	137 287	28 %
Ouvriers	1 891	23,3 %	98 513	20,1 %

Emploi local et mobilité professionnelle

Les habitants de l'intercommunalité se déplacent quotidiennement vers les grandes agglomérations : Melun, Brie-Comte-Robert, Paris pour se rendre sur leur lieu de travail. La création de nouveaux emplois locaux permettra donc à davantage d'actifs de rapprocher leur emploi de leur domicile.

Lieu de travail des actifs résidant sur le territoire de l'intercommunalité et travaillant en IDF en 2022



Source : Mobpro 2022 (Insee)

Intérêt économique

- Les data-centers constituent une infrastructure essentielle au développement de l'économie numérique et un pilier majeur des filières industrielles, des services, de la santé, de l'éducation et du commerce à l'échelle d'un territoire.
- Ce type de projet accroît l'attractivité du territoire pour les investisseurs technologiques nationaux et internationaux, incitant à l'innovation et à l'implantation d'entreprises du numérique, favorisant ainsi un cercle vertueux de développement local.
- Il générera des recettes fiscales importantes pour la commune et l'intercommunalité. Ces ressources nouvelles viendront soutenir le financement des équipements publics, renforcer les services à la population, et accompagner les dynamiques de développement local, au bénéfice direct des habitants et des acteurs du territoire.

Accompagnement des transitions urbaines et environnementales

- Un campus, par sa conception mutualisée, favorise une optimisation des infrastructures (mutualisation des réseaux, gestion énergétique centralisée, traitement des eaux, des nuisances...) et permet de limiter l'artificialisation des sols grâce à la concentration sur une zone dédiée, en évitant la multiplication de petits sites disséminés.
- Le projet peut intégrer dès la conception :
 - L'efficacité énergétique des infrastructures (recours aux énergies décarbonées, dispositifs de réduction de l'empreinte carbone, gestion des eaux pluviales renouvelée) ;
 - Une intégration paysagère et une gestion environnementale conforme aux exigences du Code de l'environnement et du PLU modifié.

- L'engagement en faveur de solutions durables, telles que la valorisation de la chaleur, l'alimentation par énergies propres, et le développement de mobilités douces pour les salariés, renforcent l'intérêt général du projet en réponse aux défis des transitions écologique et climatique.
- Une occupation des sols permettant d'assurer la préservation de la faune et de la flore locales, notamment par la sanctuarisation de bandes enherbées et la plantation de haies nouvelles, contribuant ainsi à la conservation et à la reconstitution des continuités écologiques.

Formation

Le développement du datacenter Campus IA ne se limite pas à l'implantation d'une infrastructure stratégique : il intègre un volet de formation professionnelle, au cœur des enjeux économiques et sociaux actuels. Ce volet renforce l'ancrage territorial du projet.

Face à la croissance rapide du secteur des datacenters en France et à la montée en puissance des besoins en infrastructures numériques, les entreprises sont confrontées à un déficit important de techniciens qualifiés. Le projet a l'ambition de répondre à cet enjeu par la création, en partenariat avec des entreprises et acteurs du territoire, d'un centre de formation spécialisé, destiné à former des professionnels capables d'assurer la maintenance, la sécurité, le câblage, l'électricité et la gestion des systèmes informatiques associés.

Ce centre a une double vocation :

- Répondre directement aux besoins des entreprises de la filière en formant une main-d'œuvre opérationnelle et adaptée aux exigences techniques des datacenters ;
- Favoriser l'insertion professionnelle locale, en particulier pour les jeunes, les demandeurs d'emploi et les personnes en reconversion, en leur proposant des parcours professionnalisants, concrets et tournés vers les métiers d'avenir du numérique.

Par cette initiative, le projet contribue à la montée en compétences du territoire, à la réduction de la dépendance à la main-d'œuvre extérieure, et à la structuration d'une filière locale compétente, résiliente et durable.

En intégrant des actions d'accueil et de sensibilisation à destination du public – notamment des scolaires – le centre de formation jouera également un rôle de vulgarisation technologique et de promotion de la filière numérique, en abordant des enjeux cruciaux comme la souveraineté numérique et la protection des données.

Les évolutions du PLU

Les règles du PLU en l'état ne permettent pas pleinement d'autoriser le projet tel qu'il est envisagé (mutualisation des règles, restriction sur certains usages ou destinations, etc.). Il convient donc de procéder à diverses évolutions, adaptations ou précisions.

1. [Le PLU en vigueur](#)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fouju a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 février 2024.

Rappel du zonage du PLU approuvé en 2024 :

Les zones Urbaines (U) comprenant :

- La zone UA qui couvre le noyau ancien du village.
- La zone UB qui couvre les parties du village qui ont été construites depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.
- La zone UR qui couvre les emprises de l'autoroute A5 et de la ligne de chemin de fer (TGV)
- La zone UE qui couvre l'emprise du cimetière, à l'écart du bourg.

Les zones à urbaniser (AU) comprenant :

- La zone AUx qui couvre la partie de la ZAC « Parc d'Activités de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju située sur la commune de Fouju », à vocation d'accueil d'activités.

Les zones agricoles (A) couvrant les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage comprenant :

- La zone Ac qui couvre les bâtiments des exploitations agricoles et leurs abords.
- La zone Ax qui couvre le centre d'enfouissement des déchets.
- La zone Azh qui couvre une zone humide cultivée au nord-ouest du territoire.

Les zones espaces naturels (N) comprenant :

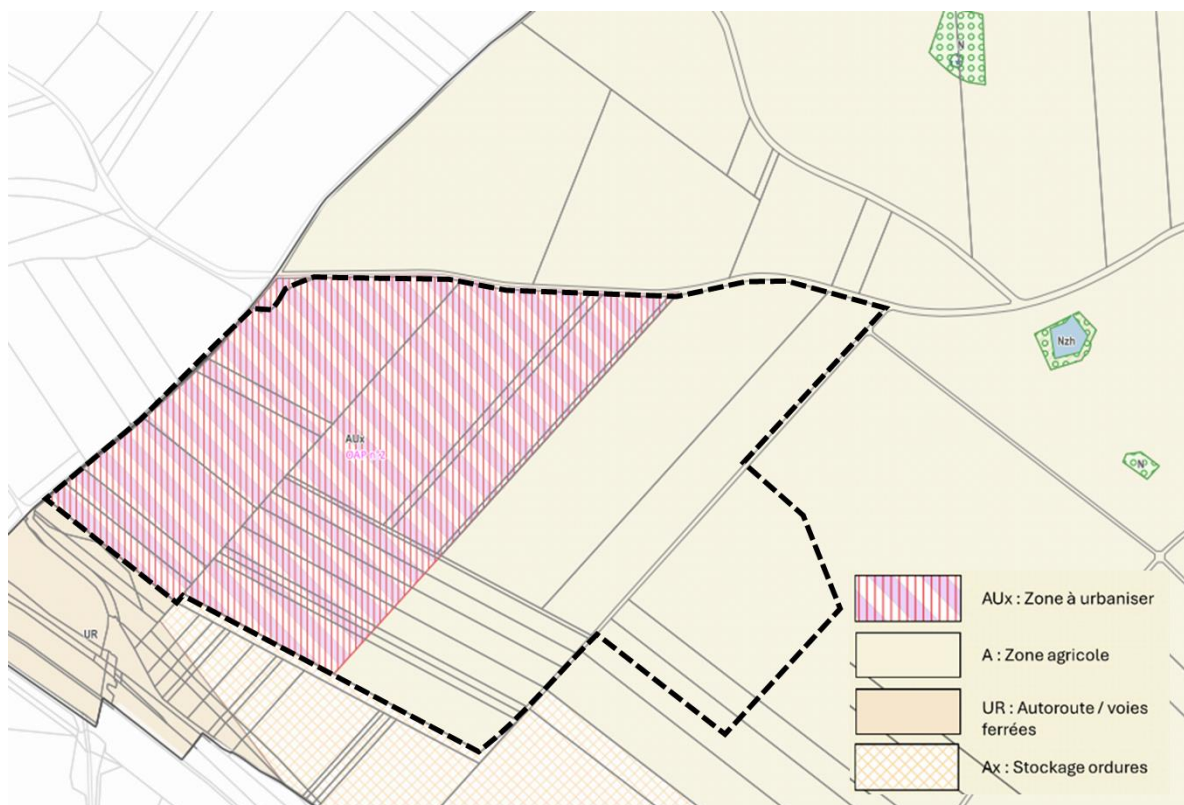
- La zone Nj qui couvre des espaces de jardins
- La zone Nzh qui couvre les zones humides à enjeux identifiées dans le PAC (porter à connaissance) de Seine-et-Marne-Environnement.

2. [Règles applicables sur le secteur](#)

Le zonage réglementaire :

Le projet est situé à cheval sur la zone AUx, qui prévoyait déjà le développement d'activités économiques, ainsi que sur la zone A. Sur la zone A, il est aujourd'hui interdit de développer des activités économiques qui ne sont pas liées aux activités agricoles.

Plan de zonage actuel du secteur :



Extrait du plan de zonage réglementaire – PLU de Fouju

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le secteur concerné est aujourd'hui couvert par une OAP. Cette OAP initialement prévue dans le cadre du développement économique de l'ancienne ZAC des Bordes se décompose selon les grands principes suivants :

- Environ 40 hectares dédiés à l'activité économique sur la commune de Fouju
- 180 000 m² de surface de plancher dédiée à la logistique
- Des orientations d'aménagement du site

OAP n° 2 : ZAC des Bordes

SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe à l'ouest du territoire communal. Le site est desservi au nord par la RD 57.

Classées en zone AUX, l'ensemble des parcelles qui composent l'OAP couvre une superficie de 40 ha environ.

Actuellement le site est en culture et est dépourvu de végétation arbustive et arborée.

Il est à noter que le site de l'OAP se trouve au nord du centre d'enfouissement des déchets ménagers de Fouju-Moisénay géré par la société Véolia.

ENJEUX

Développement d'une zone d'activités à l'échelle intercommunale, dans le cadre d'une ZAC intercommunale créée le 05/09/2007, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 28 juin 2012.



OAP n°2 « ZAC des Bordes » avant modification

OAP n° 2 : ZAC des Bordes

PROGRAMMATION

La ZAC des Bordes s'étend sur les communes de Crisenoy et de Fouju sur une surface totale de 110 ha dont environ 40 ha sur le territoire communal de Fouju. L'opération prévoit la création d'environ 500 000m² SDP affectés à l'implantation d'activités économiques, dont 180 000m² SDP d'activités logistiques sur Fouju. (Source : dossier de réalisation de la ZAC des Bordes).

ORIENTATIONS

- Limites communales
- - - Périmètre de l'OAP
- Espace libre paysager : 5 m minimum d'espace planté en limite d'opération
- Alignement d'arbres de haut jet + haie bocagère
- 1 → Accès au site depuis la RD57 par un futur giratoire prévu dans le périmètre de la ZAC (arrêté DCSE/BÉ/EXP n° 2018/26 du 13 décembre 2018) et par une voirie de desserte interne au projet.
- 2 Interdiction d'accès direct tout le long de la RD57

Orientations concernant tout le site :

- 3 Obligation de gestion alternative des eaux pluviales : évacuation des eaux traitées par des fossés enherbés non étanches vers le ru d'Andy
- 4 Clôtures permettant le passage de la petite faune
- 5 Renforcement de la biodiversité à l'intérieur du site par la plantation de masses boisées et arbustives favorable à l'habitat de la faune locale
- 6 Développement d'une architecture dans des coloris discrets susceptibles de minimiser la visibilité des bâtiments (gris, terre, beige,...). Le blanc est interdit.
- 7 Minimisation de l'éclairage nocturne afin de respecter la vie nocturne des animaux du territoire



OAP n°2 « ZAC des Bordes » avant modification

3. Les évolutions envisagées au PLU

Dans le cadre du projet, certaines évolutions du PLU sont envisagées afin de garantir une réalisation cohérente du campus. Chacune des évolutions est détaillée ci-dessous :

- Justification des choix retenus à travers le Rapport de Présentation
- Adapter le PADD pour qu'il soit en corrélation avec les objectifs du nouveau SDRIF-E : la zone d'activité pourra se développer sur environ 70 hectares en cohérence avec les objectifs du SDRIF-E
- Modifier les zonages :
 - o Passer du zonage A au zonage AUx sur une partie du site
 - o Passer du zonage AUx au zonage A sur une partie du site
- Adapter le règlement associé au zonage AUx pour permettre le développement des datacenters ainsi que des équipements électriques associés
- Supprimer l'OAP existante pour créer une nouvelle OAP sur l'ensemble du périmètre projet, compatible avec le développement d'un projet de datacenters, et d'équipements électriques ;

Modifier les zonages applicables sur la zone

Extension de la zone AUx :

Le développement du projet nécessite une extension de la zone à urbaniser définie dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette évolution vise à intégrer l'ensemble du périmètre requis pour la réalisation des datacenters, des équipements électriques associés, des voiries, des espaces paysagers et des réseaux, dans une logique d'aménagement cohérente et structurée.

Actuellement, environ 40 hectares sont fléchés en zones à urbaniser, alors que le SDRIF-E autorise désormais environ 70 hectares. La zone ouverte à l'urbanisation ne couvrant qu'une partie du secteur concerné, il est nécessaire d'étendre cette zone à des terrains aujourd'hui classés en zone agricole afin de permettre la réalisation complète du projet.

Cette extension s'inscrit pleinement dans les orientations du SDRIF-E.

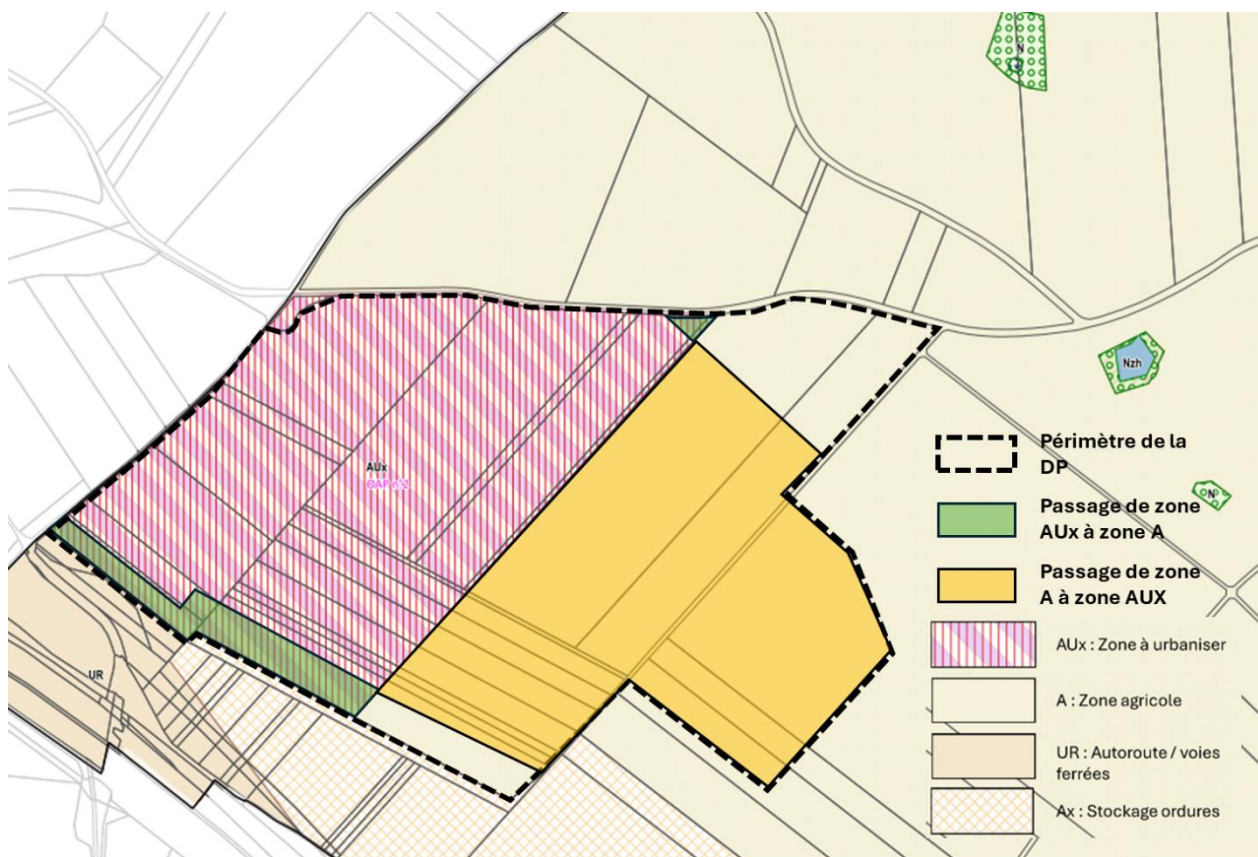
Transformation d'une partie de la zone AUx existante en zone A :

Dans une logique de préservation des continuités écologiques, notamment du corridor situé au sud du secteur, il est proposé de « sanctuariser » certaines portions du terrain en les déclassant de la zone AUx pour les classer en zone agricole (A) et les soustraire à toute constructibilité.

Ces espaces seront maintenus en prairies naturelles ou en zones agricoles ouvertes, comme c'est le cas actuellement, contribuant ainsi à la protection de la faune, de la flore et des équilibres écologiques locaux.

Il est à noter qu'une partie du périmètre de la Déclaration de Projet est maintenue en zone agricole (A), afin de préserver un usage agricole et/ou naturel sur ces espaces, en cohérence avec les continuités écologiques.

Ces évolutions s'appuient sur une réflexion d'ensemble prenant en compte les équilibres environnementaux, les continuités urbaines et les capacités d'accueil du secteur.



Modifications apportées au règlement graphique du PLU de Fouju

Suppression de l'OAP existante pour créer une nouvelle OAP sur l'ensemble du périmètre projet

Le secteur est déjà inclus en partie au sein de l'OAP de la ZAC des Bordes décrite ci-dessus. La DPMECDU sera l'occasion de créer une nouvelle OAP, plus adaptée à la programmation, aux attentes et au degré d'exigence de l'aménagement du secteur, par le biais d'un zoom spécifique, tout en agrandissant son périmètre en lien avec l'extension de la zone constructible. Cette nouvelle OAP intégrera également une notion de phasage, afin de planifier le développement progressif du secteur et d'assurer une mise en œuvre dans le temps. Elle autorisera le développement de projets de centres de données et d'équipements électriques, tout en encadrant le projet pour garantir sa cohérence d'ensemble et en imposant une qualité environnementale et paysagère élevée pour l'ensemble des aménagements et des constructions prévus.

Cette nouvelle OAP reprendra les principales orientations choisies dans le PLU actuel, en venant les adapter sur les thématiques suivantes :

- Qualité architecturale
- Éléments paysagers et végétalisation
- Gestion des eaux pluviales
- Accès au site
- Espaces libres pour la faune

OAP n°2 : Le Campus numérique

PROGRAMMATION

L'OAP vise à encadrer le développement d'une zone d'activités économiques d'environ 70 ha sur la commune de Fouju.

CONTEXTE D'URBANISATION

— Limites communales

- - - Lignes THT

ORIENTATIONS



Périmètre de l'OAP



Espaces libres en périphérie du projet : prairies ou cultures



Préservation de la haie bocagère existante



Plantation d'une haie bocagère ou écologique



Espace libre paysager à aménager : 5 m minimum d'espace planté en limite d'opération



Plantation d'un alignement d'arbres de haut jet et d'une haie bocagère



Accès principal au site depuis la RD57 par un futur giratoire et par une voirie de desserte interne au projet.



Accès secondaires possibles depuis la RD 57 (localisation de principe)

ORIENTATIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DU SITE

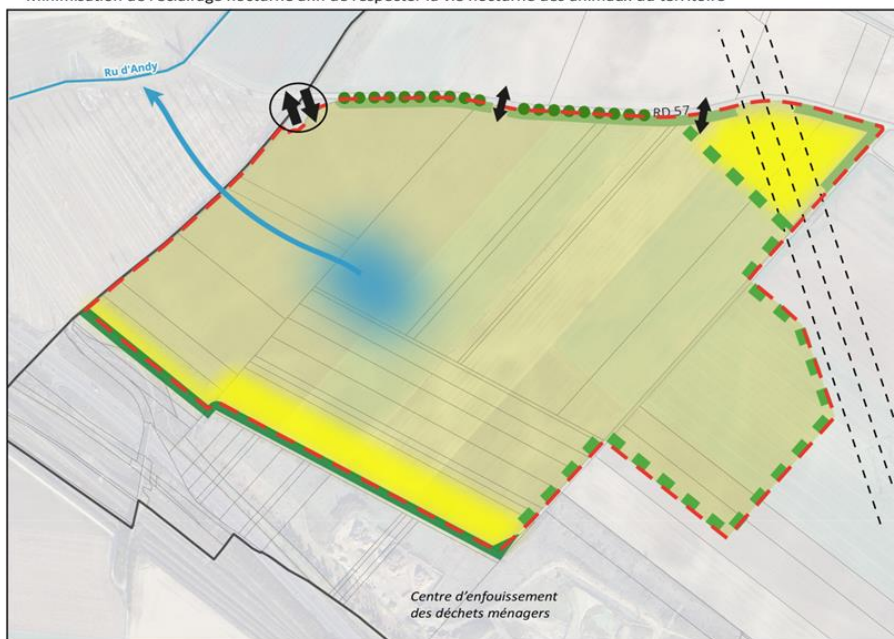


Obligation de gestion alternative des eaux pluviales : évacuation de eaux traitées vers le ru d'Andy (sur le schéma ci-dessous, localisation de principe d'un bassin de rétention).

Développement d'une architecture dans des coloris discrets susceptibles de minimiser la visibilité des bâtiments (gris, terre, beige,...). Le blanc est interdit.

Renforcement de la biodiversité à l'intérieur du site par la plantation de masses boisées et arbustives favorables à l'habitat de la faune locale.

Minimisation de l'éclairage nocturne afin de respecter la vie nocturne des animaux du territoire



Projet d'adaptation de l'OAP n°2 – Ingespaces

Dans le détail, les modifications envisagées sont les suivantes :

Rapport de présentation :

- Actualisation du rapport en fonction des évolutions proposées

PADD :

- Modification du document graphique pour étendre la zone dédiée au développement économique
- Modification de la référence au nombre d'hectares permis par le nouveau SDRIF-E

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Modification de l'emprise de l'OAP
- Précision quant aux accès au site
- Extension de la bande d'espace libre paysager
- Détails sur les haies existantes bocagères existantes et celles à créer
- Mutualisation des bassins à l'échelle de l'OAP

Règlement graphique :

- Extension de la zone AUx à l'est pour se conformer au nouveau SDRIF-E

- Passage d'une partie de la zone AUx existante en zone A

Règlement écrit :

- Modifications des dispositions du zonage AUx
 - o Appréciation des règles édictées à l'échelle du projet global pour permettre des mutualisations (emprises des bâtiments, surfaces perméables...)
 - o Modification des destinations de la zone AUx :
 - Destination « Entrepôts » pour les datacenters
 - Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » pour les équipements électriques
 - o Dérogations aux règles de constructibilité applicables à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », afin de tenir compte des spécificités constructives propres aux équipements électriques de RTE.
Précisions sur le niveau de référence de calcul des hauteurs pour les bâtiments situés sur des terrains naturels en pente, dans la zone AUx
 - o Modification partielle des prescriptions pour les clôtures
 - o Modification de la gestion des eaux pluviales pour prévoir une mutualisation entre plusieurs projets/parcelles
 - o Modification des règles de calcul du nombre de places de stationnements pour mieux répondre aux besoins réels des datacenters
 - o Corrections d'erreurs matérielles (articles code urbanisme sur le stationnement, les véhicules électriques, les normes d'accessibilité des personnes handicapées)
 - o Modification pour respecter l'article R. 151-45 2° du code de l'urbanisme concernant la mutualisation des obligations d'aires de stationnement entre plusieurs destinations/sous-destinations
 - o Légère modification pour les conditions de desserte par les voies publiques (ajout de la notion de voie existante ou à créer)

4. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'extension de 30 hectares de la zone AUx modifie l'équilibre général du Plan Local d'Urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit donc être modifié pour prendre en compte ce nouveau projet.

Il convient donc d'actualiser le nombre d'hectares que le SDRIF-E (anciennement SDRIF) consacre au développement économique. En effet, le PADD précise que « la zone d'activités pourra se développer sur environ 40 hectares en cohérence avec les objectifs du SDRIF ». Pour être en cohérence avec les nouveaux objectifs du SDRIF-E il faudrait aujourd'hui parler d'environ 70 hectares.

Les modalités de la concertation

La concertation, d'une durée de 30 jours, se déroulera selon les modalités suivantes, approuvées par délibération du Conseil Municipal de Fouju en date du 6 octobre 2025 :

Information

- Un avis informant le public a été publié 15 jours avant le début de la concertation préalable, par voie dématérialisée sur le site internet de Fouju (fouju.fr) et par voie d'affichage en Mairie de Fouju.
- Cet avis a été également publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Il précise les dates de début et de fin de la concertation et les modalités de participation du public.
- Cette concertation se tiendra du 4 novembre au 4 décembre 2025.

Participation

- Le public pourra émettre des observations durant toute la durée de la concertation, du 4 novembre au 4 décembre 2025 en déposant ses observations dans un registre mis à disposition du public en mairie de Fouju
- Le dossier de présentation de la mise en compatibilité du PLU et un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public seront mis à disposition du public en Mairie de Fouju. Ils pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.
- Le dossier sera également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de la commune de Fouju (fouju.fr)

Réponses apportées

- Un bilan de cette concertation sera établi et définira les mesures jugées le cas échéant nécessaires de mettre en place pour répondre aux enseignements tirés de la concertation. Ce bilan sera diffusé sur le site internet de la commune de Fouju et joint au dossier d'enquête publique